TINJAUAN YURIDIS TENTANG BATAS WAKTU HAK SEWA ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Kadek Dian Mardianta
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar
Email: kadekdiann24@gmail.com

Abstract

This study analyzes the time limits for land lease agreements under the UUPA and formulates an ideal legal concept (ius constituendum). The method used is normative legal research with a statutory and conceptual approach. The results indicate that the UUPA, specifically Article 44, only recognizes lease rights for buildings without explicitly regulating the maximum time limit or extension mechanism. This condition results in the determination of the time period being left to the agreement of the parties based on the principle of freedom of contract in the Civil Code, which has the potential to give rise to legal uncertainty and disputes. Therefore, from the perspective of ius constituendum, clearer regulations are needed regarding the maximum rental limit, extension mechanism, and the role of state supervision. This regulatory update is important to ensure legal certainty, protect the parties, and maintain the social function of land so that the agrarian legal system is more comprehensive and adaptive. Keywords: land lease rights, time limit, legal certainty.

Keywords: Land rights, lease Agrrement, Time limit, Legal Review.

Abstrak

Penelitian ini menganalisis pengaturan batas waktu perjanjian sewa-menyewa hak atas tanah menurut UUPA serta merumuskan konsep hukum ideal (ius constituendum). Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasilnya menunjukkan bahwa UUPA, khususnya Pasal 44, hanya mengakui hak sewa untuk bangunan tanpa mengatur secara tegas batas waktu maksimal maupun mekanisme perpanjangan. Kondisi ini menyebabkan penentuan jangka waktu diserahkan pada kesepakatan para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdata, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa. Oleh karena itu, dalam perspektif ius constituendum, diperlukan pengaturan yang lebih jelas terkait batas maksimal sewa, mekanisme perpanjangan, serta peran pengawasan negara. Pembaruan regulasi ini penting untuk menjamin kepastian hukum, melindungi para pihak, serta menjaga fungsi sosial tanah agar sistem hukum agraria lebih komprehensif dan adaptif.

Kata kunci: Hak Atas Tanah, Perjanjian Hak Sewa, Batas Waktu, Tinjauan Yuridis.